

PROAKTIV

Koselig leilighet i småhus med
sydvestvendt hage, terrasse og
fast p-plass.

Barnevennlig nabolag med kort
vei til Tæruddalen



BRÅNÅSHAGEN 18





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

BO GODT I FRØYATUN BORETTSLAG

Flott leilighet i Brånåshagen 18 på Brånåsen/Skedsmokorset, et familievennlig og sentralt boligområde med nærhet til skole, barnehage, butikker, buss og fantastiske Tæruddalen.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Brånåshagen 18, 2019
SKEDSMOKORSET

Gnr./Bnr.: Gnr. 39, bnr. 422, andelsnr. 4,
org.nummer 989587374 i FRØYATUN
BORETTSLAG

Prisantydning: 3.690.000,-

Omkostninger: 1.350,-

Andel fellesgjeld: 85.446,-

Totalpris: 3.776.796,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 2/1

BRA: 58 m²

BRA-i: 54 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Én biloppstillingsplass
ute medfølger. Det er mulig å få montert
El.bil-lader fra Aneo. Videre har
borettslaget avtale med norgespris på
ladere. Borettslaget har også handicap-
plasser og gjesteparkeringsplasser.

Tomt: 4130 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.917,-

Felleskostnader inkl.: styrehonorar,
forretningsførsel, drift og vedlikehold,
felles forsikring, kommunale avgifter,
tv/bredbånd m.m.

INNHold

2	4	8	10
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Fasade/terrasse	Gang
12	18	19	20
Stue/kjøkken	Bad	Soverom	Plantegning
22	24	30	87
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lillestrøm / Område: Skedsmokorset | Brånåsen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Fra boligen er det kort avstand til ett av kommunens flotteste turområder i Tæruddalen. Her er det noe for alle, enten om man ønsker rolige rusleturer eller spreke løpeturer. Tæruddalen er for mange innfallsport til Romeriksåsene fra syd. Herfra går det en lyssatt rundløype (4,3 km) med forbindelse videre innover i Romeriksåsene via Ringdalshytta. For de som liker alpint, har man muligheter for dette både i Nylendlia, Marikollen i Rælingen og Varingskollen i Nittedal. Kanskje du heller vil teste skøytekunnskapene i Skedsmo ishall? Ishallen benyttes både til ishockey og kunstløp fra september til påske. Dette er et meget barnevennlig område og det er også nærhet til fotballbane, ballbinge, grus - og gressbaner på Skedsmostadion.

Skulle været forhindre utendørstreningen, er det ikke langt til Avancia Sport Center eller Fresh Fitness, begge beliggende på Skedsmokorset.



OFFENTLIG TRANSPORT

Brånåslia Linje 340	1 min 0 km
Leirsund stasjon Linje R13	8 min 6.3 km
Oslo Gardermoen	22 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Brånåsen PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Kiwi Holt Vestvollen PostNord	10 min 0.9 km

VARER/TJENESTER

Skedsmo senter	6 min
Apotek 1 Holt Vestvollen	10 min

SPORT

Brånås Ballspill, fotball	8 min 0.6 km
Tandberg - balløkke Ballspill	11 min 1 km
Fresh Fitness Skedsmokorset	5 min
SATS Skedsmokorset	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Brånåsen	3 min
Branås Skole - Lillestrøm Kommune	10 min



Hva med et slag golf? Med bil tar det kun 6 minutter til nærmeste golfbane på Hauger med 18-hulls bane og driving range.

Bor du på Brånåsen vei har man nærhet til alt av daglige servicetilbud i eget nærområde og videre et mangfold av forretninger og servicetilbud både på Strømmen og i Lillestrøm. Skedsmo Senter ligger 5 minutter unna og har de

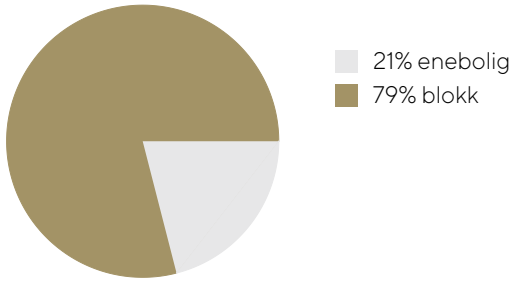
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

siste årene blitt betydelig oppgradert med 23 nye butikker og større arealer på eksisterende butikker. Her finner du alt fra postkontor, apotek, frisør, møbelbutikk, kjøreskole, helsekost, vinmonopol, flere restauranter og klesbutikker. Til den daglige handelen ligger Extra Brånåsen innen kort gangavstand.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort avstand til det gode sentrumsliv i Lillestrøm. Her har du enkel tilgang til konserter, kunstutstillinger, teater og kino. De hyggelige restaurantene i Lillestrøms hovedgate er absolutt verdt et besøk. Flere kjedebutikker, nisjebutikker og shoppingsentre finnes både i Lillestrøm samt Strømmen som har et av Norges største shoppingsentre med over 200 butikker og spennende spisesteder. Tar du bilen er du på Strømmen Storsenter på kun 10 minutter.

Området er veletablert og trygt og passer like bra for barnefamilier som for godt voksne. For de med barn er det kort vei til flere skoler og barnehager.

BOLIGMASSE



Kort avstand til Solhaug, Brånåstoppen FUS, Sten- Tærud og Skolseggli FUS. Flere skoler i nærliggende område som Sten-Tærud skole, Brånås skole, Åsenhagen skole og Kjeller skole. Av videregående skoler ligger Strømmen, Lillestrøm, Skedsmo og Rælingen i området.

Brånåsen har et godt utviklet kollektivtilbud, som forenkler det å leve et aktivt liv uten bil. Kort gangavstand til "Brånåslia" bussholdeplass. Fra Brånåsen vei er det god adkomst til E6, og med bil tar det ca. 8 min til Lillestrøm, 10 min til Strømmen, 17 min til Oslo S og 19 min til Oslo lufthavn.

Bebbyggelse

Koselig og populært boligområde bestående primært av blokkbebyggelse og småhus.

SKOLER

Brånås skole (1-7 kl.) 299 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Sten-Tærud skole (1-7 kl.) 287 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
Oks friskole (1-10 kl.) 358 elever, 27 klasser	19 min 1.8 km
Åsenhagen skole (1-7 kl.) 459 elever, 23 klasser	5 min 2.5 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.) 386 elever, 18 klasser	4 min 2.6 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	11 min 6 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	11 min 6.3 km

BARNEHAGER

Romerike barnehage Solhaug (0-6 år) 47 barn	6 min 0.4 km
Brånåstoppen Fus barnehage (0-5 år) 80 barn	10 min 0.8 km
Sten-Tærud barnehage (0-5 år) 104 barn	11 min 0.9 km







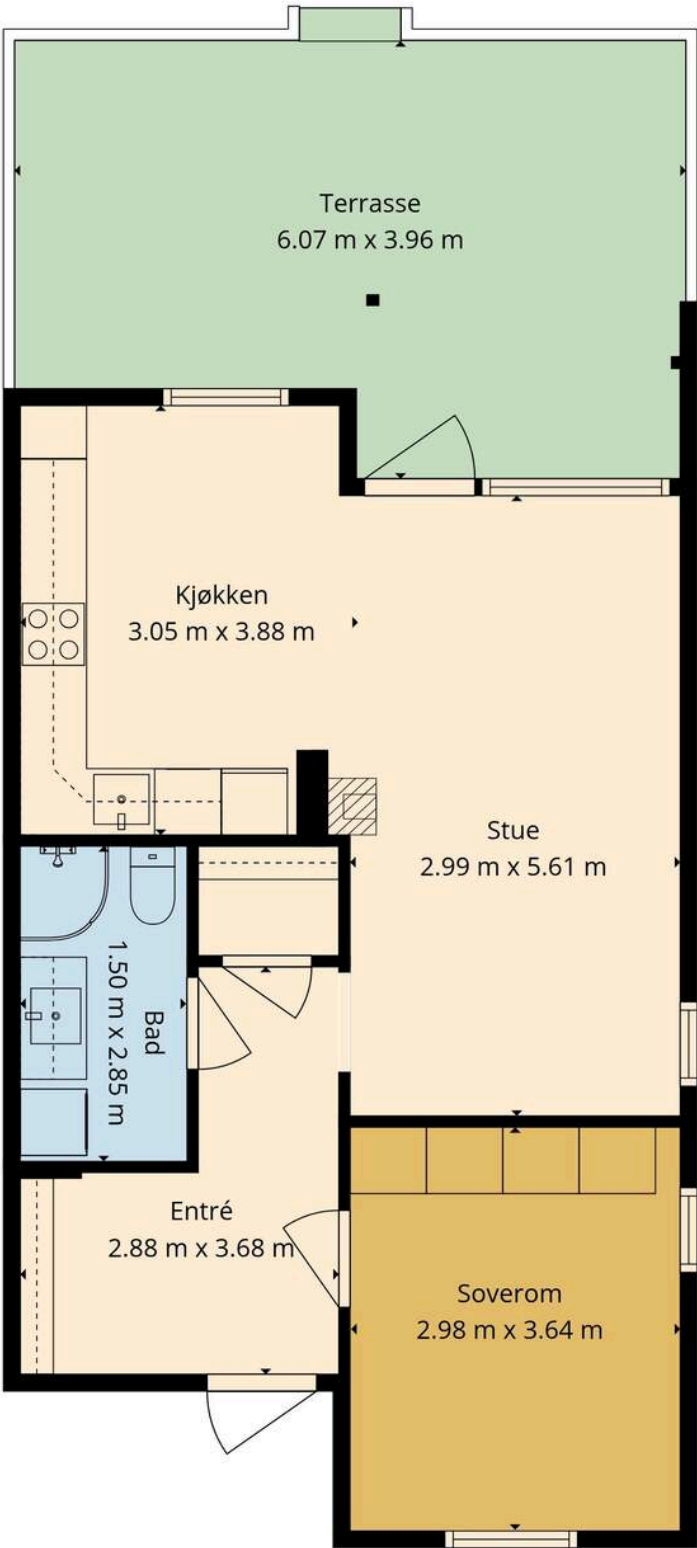








PLANTEGNING



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Én biloppstillingsplass ute medfølger. Det er mulig å få montert El.bil-lader fra Aneo på plassen. Videre har borettslaget avtale med norgespris på ladere.

Borettslaget har også noen handicap-plasser og gjesteparkeringsplasser.

Tomtestørrelse

4130 m²

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeidet felles tomt i borettslaget med blant annet plen, sittebenker og lekearealer for de minste beboerne. Det er asfalterte internveier og felles gjesteparkering.

Følgende retningslinjer gjelder for vedlikehold av gressplen og hekk som andelseier disponerer:

- Hekken skal ikke være høyere enn 170 cm høy.
- Sidene på hekken skal klippes slik at de er velstelt.
- Gresset foran og bak hekken/gjerdet skal klippes og holdes i orden.
- Det skal ikke monteres gjerder utenfor hekken mot gangvei/fortau.
- Selv om hekken er plantet i tilknytning til den enkelte leilighet, står de på et fellesområde. Styret kan pålegge korrigering og evt. fjerning av ulovlig oppsatt hekk.
- Beboeren skal påse at inngangspartiene er rene for ugress, støv og smuss.

Borettslaget har til disposisjon batteridrevet hekksaks, koster, spader og river som kan lånes ut til beboere for å utføre

nødvendig vedlikehold.

BYGGEMÅTE

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Tilstandsgrad 0, TGO: Ingen avvik.
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.
Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke trenger umiddelbare tiltak.
Tilstandsgrad 2, TG2(*): Avvik som kan kreve tiltak.
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.

Tilstandsgrad 2:
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Terrasse: Terrassebordene er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold.
- Overflater: Stedvis noe bruksslitasje på veggflater.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt.
- Innvendige dører: Det er observer bruksslitasje på bod dør

samt belistning på badersomdør.
- Bad: Svertesopp er registrert. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på evt. membranløsningen. Lammineringen på badersominnredning har løsnet.
- Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 26.11.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Bygningssakskyndig

Jo Henrik Stigen (befaringsdato: Onsdag, 26. november 2025)

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av entré, kjøkken, stue, bad, bod og soverom. Det medfølger også én ekstern bod samt biloppstillingsplass ute. Det medfølger Philips Hue pærer i gang, soverom og bad. Til dette medfølger det også en Philips Hue Bridge og brytere.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 58 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 22 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Entré:
Entreen gir et hyggelig førsteinntrykk og har god plass til garderobeskap, knaggrekke og skoskap. På gulvet er det lagt laminat og panelveggene er malt i lyse, nøytrale farger.

Stue og kjøkken:
Fra entreen kommer man inn til en lun og hyggelig stue med peis. Her er det plass til sofa og spisebordet finner sin naturlige plassering ved kjøkkenet. Overflater i lyse farger og laminat på

gulvet. Dør ut til terrassen.

Pent kjøkken med hvit, glatt innredning og laminert benkeplate med nedfelt kum. Kjøkkenet har integrert komfyr og platetopp samt opplegg for oppvaskmaskin. Berederen er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca. 120 liter, datert 2022.

Terrasse:
Ut fra stue/kjøkken ligger en terrasseplattung vendt mot sydvest. Terrassen måler ca. 22 kvm og har skjermende leegger, noe takoverbygg, utebelysning på vegg og stikkontakt. Det er 2 Markiser montert, hvor den ene er elektrisk. God plass til grill og utelounge. Port og trapp ned til hageareal med skjermende hekk i front.

Baderom:
Badet har adkomst fra gangen og ligger praktisk til ved soverommet. Badet har flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Utstyrt med regnfallsdusj med innfellbare dører, toalett og servant med skuffeseksjon. Speilskap over servanten. Opplegg for vask/tørk som kan plasseres i høyden.

Soverom:
Leiligheten har ett romslig soverom med plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og entre, firing med ved samt varmepumpe.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Info strømforbruk

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Selger kan informerer om et strømforbruk på ca. kr. 10 000,- pr. år.

Selger har tegnet norgespris. Ny eier overtar denne avtalen.

Energimerke

Rød D

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om borettslaget

Borettslag: Frøyatun Borettslag, Orgnr.: 989587374
Leilighetsnr.: 4, Andelsnr.: 4
Forkjøpsrettgebyr: 8212
Andel fellesgjeld: 85446, Oppdatert pr: 25.11.2025
Forkjøpsrett: NEI

Borettslaget består av 53 andelsleiligheter.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslagets økonomi:
Borettslagets årsregnskap i 2024 viste et resultat på kr. 1 783 746,- og ble overført til annen egenkapital.

Disponible midler pr. 31.12.24 var kr. -198 691,-

Fremtidige planer:
· Kontroll av Radontiltakene samt ny radonoppmåling
· Igangsetting av utbedring av nedsynking av bakken N.tun
Felleskostnader pr. mnd
4.917,-

Felleskostnader inkluderer
styrehonorar, forretningsførsel, drift og vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, tv/bredbånd m.m.

Andel fellesgjeld
85.446,- per tirsdag, 25. november 2025

Lånebetingelser fellesgjeld
Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Alle IN-lån er nedbetalt.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207622397
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207622389
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207715840
Restsaldo: 52 468,38
Kapitalkostnader: 377,34
IN-avtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208594796
Restsaldo: 32 977,83
Kapitalkostnader: 266,97
IN-avtale: Nei

Forkjøpsrett

Borrettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold dog er det ikke tillatt å anskaffe seg utekatt. Dyrehold av uvanlige typer skal søkes til styret før husdyr anskaffes, det gjelder spesiell slanger og andre reptiler.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
Polisenummer3300446

Sikringsordning

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes sikringsordning AS.

Formuesverdi primær

1.020.801,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.083.204,- for 2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller

Kjerneinformasjon

dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Foruten eventuelle lånekostnader og betjening av månedlige felleskostnader, vil eventuell innboforsikring, strømutgifter og tilsvarende være faste løpende kostnader.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen - nybygg lavblokker og støyskjerm datert 2011.
Det foreligger ferdigattest på støttemur datert 2013.

Det foreligger midlertidig ferdigattest på eiendommen - Nye bygg og anlegg - lavblokker Brånåshagen 18 - 32 (hus A2 1-x) Brånåshagen 34 - 48 (hus A2 2-y) datert 2006.
Det foreligger midlertidig ferdigattest - Nye bygg og anlegg - frittliggende Brånåshagen 2- 16 (felt A2, hus 3-y) datert 2006.

Godkjente byggetegninger stemmer med dagens planløsning, bortsett fra at det er satt opp en vegg med en dør i gangen for å etablere en mindre bod/kott.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3205/39/422:
24.09.2004 - Dokumentnr: 16142 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:39 Bnr:423
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.2006 - Dokumentnr: 564352 - Erklæring/avtale Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2004 - Dokumentnr: 7178 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:39 Bnr:28

01.01.2020 - Dokumentnr: 1063518 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:39 Bnr:422

01.01.2024 - Dokumentnr: 143354 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:39 Bnr:422

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse i henhold til reguleringskartet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Ihht- kommunens DOK-analyse er følgende tatt med:
- Leiligheten ligger i gul støysone.
- Leiligheten ligger under marin grense.
- Leiligheten ligger i et moderat til lav aktsomhets område for radon.

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann og avløp: Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (borettslagets) regning.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Info gitt av styret angående radon:
"Styret i borettslaget plikter å informere om at det er RADON i området. Vi kontakter Unirad som sendte oss sporfilmer som ble lagt ut i alle leiligheter. Våren 2025 ble det installert vifter i de leilighetene som hadde over grensen på 200 bq/m3. Nr. 18 (Brånåshagen 18) hadde påvist radon i stue 780bq, soverom 640bq. Styret bestemte seg for å legge ut nye sporfilmer i okt.samme år for å se om viftene hadde noen effekt på redusert radon. De nye sporfilmene blir innhentet fra de aktuelle leilighetene 22.mars 2026 og blir da sendt til labratoriet hos Unirad for resultat. Viften til nr. 18 er plassert utvendig på verandaen."

Adgang til utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 690 000,00 (Prisantydning)
85 446,00 (Andel av fellesgjeld)

3 775 446,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 350,00 (Omkostninger totalt)

3 776 796,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer

dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes

fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at kjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av kjøtet for tinglysing. Kjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart.

Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Selger informerer om at gangmøbler og varmelampe på veranda ikke medfølger boligen ved salget.

Eier

Marianne Lien

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris provisjon på kr. 35 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 6 900,-, visning- og overtagelsesgebyr kr. 3 000,- pr stk, samt markedsføringspakke kr. 25 800,-. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
2.3.2026

VEDLEGG

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Brånåshagen 18, 2019
SKEDSMOKORSET

gnr. 39, bnr. 422

Andelsnummer 4

LILLESTRØM kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 26.11.2025

Foretak: Stigen Boligtakst AS

Rapportdato: 06.03.2026

Takstingeniør: Jo Henrik Stigen

Oppdragsnr.: 13907-3456

Eiendomsverdi ref nr: DA1589

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

PROAKTIV.NO

31

Brånåshagen 18, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 422
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

Oppdragsnr.: 13907-3456

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 2 av 22

Brånåshagen 18, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 422
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Brånåshagen 18, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 422
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger en utvendig bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong søler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig). Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006.

En B-30 ytterdør med kikkehull samt el- lås. 2 lags isolerglass terrassedør.

Utgang fra stue/kjøkken til en platting med tregulv på ca. 22m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og laminat
Overflatebehandling himling: Malte takess.

Etasjeskillere i betong. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanke eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2 cm fall. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Rørapplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller

Oppdragsnr.: 13907-3456

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 4 av 22

Oppdragsnr.: 13907-3456

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 5 av 22

Brånåshagen 18, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 422
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Beskrivelse av eiendommen

vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca 120 liter og er montert i 2022

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og entre, fyring med ved samt varmepumpe. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler. Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer	Gå til side
Forutsetninger og vedlegg	Gå til side
Lovlighet	Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

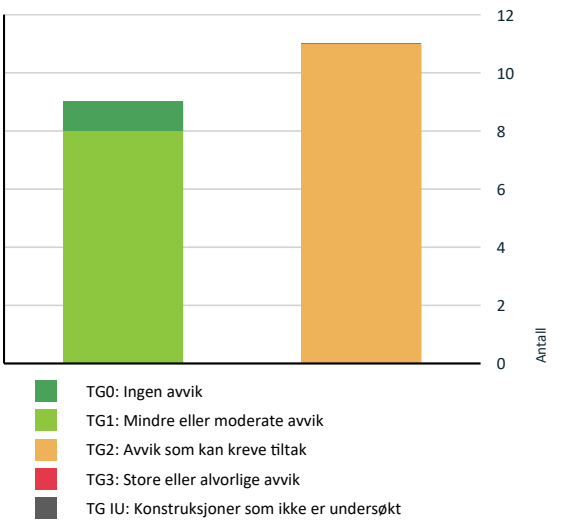
Brånåshagen 18, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 422
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Gå til side

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
 Utvendig > Vinduer	Gå til side
 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
 Innvendig > Overflater	Gå til side
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Brånåshagen 18, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 422
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar
Flermannsbolig med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Bygningen antas fundamentert på fastemasser med betong såler. Grunnmur av betong. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein (ikke besiktig).

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Kjøper må forøvrig sette seg inn årsberetning for utført og planlagt vedlikehold.

Tg ikke satt. Dette er sameiets/borettslagets ansvars område og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet/borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

TG 2 Vinduer

Kommentar
Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2006.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Konsekvens:
Redusert brukervennlighet og funksjon. Dersom problemet vedvarer, kan det føre til skader på beslag, karm eller ramme, og i verste fall redusert tetthet mot luft og vann.

Tiltak:
Justering og smøring av beslag bør utføres. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende resultat, kan utskifting av slidedeler eller hele vinduet være nødvendig.

TG 1 Dører

Kommentar
En B-30 ytterdør med kikkehull samt el- lås. 2 lags isolerglass terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Oppdragsnr.: 13907-3456

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 8 av 22

Brånåshagen 18, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 422
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

Utgang fra stue/kjøkken til en platting med tregulv på ca. 22m2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebordene er værslitte, noe som skyldes langvarig eksponering for sol, regn og temperaturvariasjoner uten tilstrekkelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Redusert estetisk kvalitet og svekket motstand mot fukt. Dersom tilstanden forverres, øker risikoen for råte og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

Tiltak:

Rengjøring og sliping av overflater, deretter påføring av egnet trebeskyttelse (olje eller beis).

INNSENDIG

TG 2

Overflater

Kommentar

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte plater og laminat
Overflatebehandling himling: Malt takess.

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe bruksslitasje på vegg flater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholds nivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:

Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon
Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 2

Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Oppdragsnr.: 13907-3456

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 9 av 22

Brånåshagen 18, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 422
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

TO 1

Pipe og ildsted

Kommentar

Det er etablert ildsted i stuen. Det er utført kontroll av pipe av Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS i 2023.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TO 2

Innvendige dører

Kommentar

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observer bruksslitasje på bod dør samt belistning på baderomsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:
Estetisk forringelse som kan påvirke helhetsinntrykket av boligen.
I noen tilfeller kan funksjonen svekkes, for eksempel ved at døren subber mot karm eller gulv, eller at lås og hengsler ikke fungerer optimalt.

Tiltak:
Overflatebehandling som pussing og maling/lakkering for å forbedre utseendet.
Justering eller utskifting av hengsler og beslag ved funksjonssvikt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Oppdragsnr.: 13907-3456

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 10 av 22

Brånåshagen 18, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 422
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

1. ETASJE > BAD

TO 2

Overflater vegger og himling

Kommentar

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malt takess.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

Konsekvens:
Estetisk forringelse og risiko for videre biologisk vekst.
Kan utvikle seg til mer alvorlige fuktskader dersom årsaken (høy fuktighet) ikke utbedres.
Potensiell lukt og dårlig inneklima.

Tiltak:
Rengjøring av fuger med egnet middel (f.eks. klorin eller spesialmiddel mot sopp).
Kontroll av ventilasjon og luftgjennomstrømning i rommet.
Forebyggende tiltak: Sørg for god lufting og regelmessig vedlikehold.

1. ETASJE > BAD

TO 2

Overflater Gulv

Kommentar

Våtrom har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon. Det er ofte et tegn på høy luftfuktighet, kondens eller manglende rengjøring over tid.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Oppdragsnr.: 13907-3456

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 11 av 22

Brånåshagen 18, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 422
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Halvparten av levetid membran

Konsekvens:
Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:
Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.
Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.
Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:
Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:
Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.
Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.
Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2022

Brånåshagen 18, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 422
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Kommentar

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørapplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 13907-3456

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 13 av 22

Brånåshagen 18, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 422
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet betyr at gjennomføringen ikke er tilstrekkelig sikret mot lekkasje. Tettemuffer skal hindre vann fra å trenge inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje i innerrøret. Fravær av disse er en utførelsesfeil.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Manglende tettemuffer

Konsekvens:

Økt risiko for vannskader i vegg eller gulv dersom det oppstår lekkasje i innerrøret. Skaden kan bli omfattende fordi vannet kan spre seg skjult i konstruksjonen før det oppdages.

Tiltak:

Montere godkjente tettemuffer i enden av alle varerør i henhold til gjeldende forskrifter og produsentens anvisning.

Kontrollere at øvrige deler av rør-i-rør-systemet er korrekt montert og har lekkasjesikring.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Rør-anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Varmesentral

Kommentar

Det er installert varmepumpe.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca 120 liter og er montert i 2022

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Oppdragsnr.: 13907-3456

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 14 av 22

Brånåshagen 18, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 422
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

El-tilkobling:

Konsekvens:

Økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Tiltak:

Elektriker må kontrollere og etablere korrekt fast tilkobling i henhold til NEK 400 og produsentens anvisninger. Dokumentasjon på utført arbeid bør innhentes.

Andre installasjoner

Kommentar

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet og entre, fyring med ved samt varmepumpe.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kommentar

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.

Det ble foretatt elsjekk 29.09.22 av Minel Glåmdal

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Oppdragsnr.: 13907-3456

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 15 av 22

Brånåshagen 18, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 422
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Tilstandsrapport

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Det foreligger en el- kontroll utført av Minel Glåmdal. El- kontrollen legges med i rapporten til gjennomgang av interessenter.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Oppdragsnr.: 13907-3456

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 16 av 22

Brånåshagen 18, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 422
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

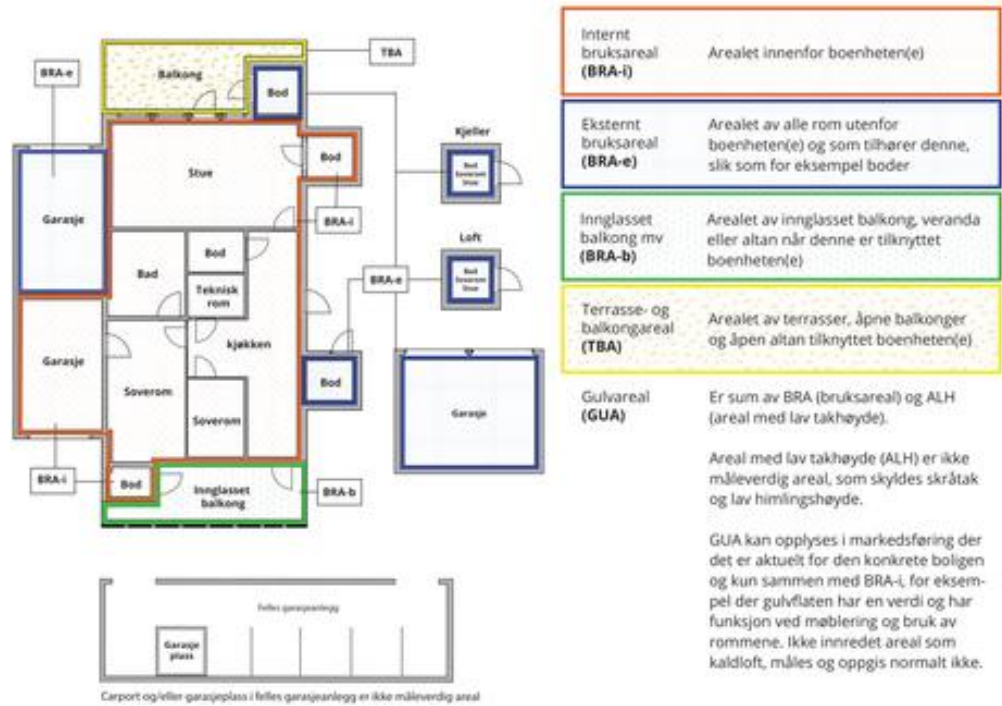
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Oppdragsnr.: 13907-3456

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 17 av 22

Brånåshagen 18, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 422
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	54			54	22
Utv bod		4		4	
SUM	54	4			22
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, bad, entré, stue, soverom, bod		
Utv bod		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass med elbil- lader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Oppdragsnr.: 13907-3456

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 18 av 22

Brånåshagen 18, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 422
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Marianne Lien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	39	422	0	0	4129.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Brånåshagen 18							
Hjemmelshaver Frøyatun Borettslag							

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
989587374		Obos Eiendomsforvaltning As	Marianne Lien

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 4 129,70 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Ikke opplyst om vedlikehold

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Oppdragsnr.: 13907-3456

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 19 av 22

Brånåshagen 18, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 422
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

4700000 Boligbedrift AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	26.11.2025	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.11.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke gjennomgått		Nei
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS	05.09.2023	Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS	Gjennomgått		Nei
Elkontroll	29.09.2022	Minel Glåmdal	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	
2	05.03.2026	
3	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Brånåshagen 18, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 422
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

4700000 Boligbedrift AS

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktdikator eller visuelle observasjoner.

Brånåshagen 18, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 39 - Bnr 422
3205 LILLESTRØM

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

STIGEN Boligtakst AS

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opplas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

 **Elsikkerhetsdokumentasjon**

Elkontrollen

Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon

Brannforebyggende Elkontroll NEK 405-2

Minel.

Glåmdal

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Minel Glåmdal
Kontaktperson:	Krister Verket
Adresse:	Tronsmos veg 12, 2211 Kongsvinger
Postnr/Sted:	2211 Kongsvinger
Telefon:	62 82 61 73
E-post:	post.glomdal@minel.no

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	IF Boligkjøperforsikring C/O Crawford &
Kontaktperson:	
Adresse:	kjorbokollen 30
Postnr/Sted:	1300 SANDVIKA
Telefon/Mobil:	47 67 55 25 00
E-post:	if@crawco.no

Ordre	
Ordrenummer:	17188

Kunde	
Kundenummer:	22995

Anleggsadresse			
Anleggssted:	IF Boligkjøperforsikring C/O Crawford &		
Adresse:	Brånåshagan 18		
Postnr/Sted	2019 Skedsmokorset	Boligmappenr.:	

Anlegg - Kontaktperson			
☒ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon: 92011658
Navn:	Marianne Lien		E-post:

Anleggsbeskrivelse			
Type anlegg:	Boligblokker		Byggeår:
Utført iht:	☒ NEK 400	Utg:	Senere utbedret:
	☐ Annet	Beskr:	

Merknader			
Må utbedres omgående:			
Må utbedres innen angitt frist:			
Forslag til forbedringer:			
Frist for utbedring:		Neste periodiske kontroll:	

Sjekkpunkt				
Måling/prøving		Kommentar	Verdi	OK
Isolasjonsresistansen på installasjonen	☒		>95 MΩ	☒
Temperatur/Varmgang i fordeling	☒		°C	☐
Kontinuitet i jordledninger og utjevninger	☒		<0,25 Ω	☒
Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd	☒			☐
Overgangsmotstand til jord	☒		Ω	☐
Automatisk utkobling	☒		A	☐
Gulv- og veggresistans	☐			☐
Andre målinger	☐			☐
SELV, PELV og elektrisk adskillelse	☒		MΩ	☐

 **Elkontrollen**
Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon
Brannforebyggende Elkontroll 405-2

1/3

8A33CC8C-DD72-43C8-A1B4-97EDEE4130F1

Versjon 4.5 © NELFO

☒ Ja

☐ Nei

☐ Ikke aktuelt

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13907-3456

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 22 av 22

Sjekkpunkt		
Sikringsskap	Kommentar	Rettet
Tilgjengelig for ettersyn	☒	☐
Merking av kurser og utstyr	☒	☐
Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring	☒	☐
Forhold mellom kabler og vern	☒	☐
Utstyrets kapslingsgrad	☒	☐
Kabelinnføringer	☒	☐
Tilkoblinger og varmgang	☒	☐
Overspenningsvern	☐	☐
Jording	Kommentar	Rettet
Hovedjord tilkoblet	☒	☐
Tilleggsutjevningsforbindelser	☒	☐
Jording av stikkontakter og utstyr	☒	☐
Installasjon	Kommentar	Rettet
Bruksendring	☒	☐
Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger, motorer med mer	☒	☐
Utstyrets kapslingsgrad	☒	☐
Utstyr montert iht monteringsanvisninger	☒	☐
Vedlikehold av utstyr	☒	☐
Kabler, ledninger og bevegelige ledninger	☒ Stikk over spill bad, ikke festet. Stikk over kjøkkenbenk ikke festet	☐
Brannetting	☒	☐
Belysningsanlegg	☒	☐
Varmeanlegg	☒	☐
Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999	☒	☐
Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand	☒	☐
Eventuelt	☐	☐
Brannvern	Kommentar	Rettet
Brannslukningsutstyr og rømningsveier	☒	☐
Brannvarslingsanlegg	☒	☐
Informasjon	Kommentar	Rettet
Eier/brukers ansvar	☒	☐
Samsvarserklæring og dokumentasjon	☒	☐
Belysning og varme	☒	☐
Kabler og skjeteledninger	☒	☐
Spesielle hensyn i barnerom	☒	☐
Forsvarlig bruk av forbruksapparater	☒	☐

Informasjon		Kommentar	Rettet
Overspenningsvern	☐		☐
Jordfeilbryter	☒		☐
Batteribytte på røykvarsler	☒		☐
Sjekkpunkt			
Generelt		Kommentar	OK
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒		☐



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Gjennomgang og kontroll av den elektriske installasjonen er basert på visuell kontroll, evt. kontrollmålinger, eksisterende dokumentasjon samt oppdragsgivers påvisninger og informasjon. Demontering av utstyr foretas kun ved mistanke om feil/mangler. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normalt aktsom gjennomgang av oppdraget ikke kan avdekke. Kontrollen tilfredsstiller kravene i NEK 405 (krever gyldig sertifikatnummer i signaturfelt).

Kommentarer:

Brånåshagen 18, vår ref: 4295631.
Kontroll av leilighet til marianne Lien.

Kontrollert av				Rettet av	
Navn:	Vegard Aleksander Lindberg			Navn:	
Dato:	29.09.2022	Sertifikat:		Dato:	
Signatur:				Signatur:	



Egenerklæring

Brånåshagen 18, 2019 SKEDSMOKORSET

27 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Brånåshagen 18

Brånåshagen 18

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

14.07.2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

4,5 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Lien, Marianne

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2



11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2021

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte av ventilator og viftemotor

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Soran Blikkenslager

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Side 3

Vedlegg

Satt inn peisovn

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2025 Verdiene var for høye og det har blitt gjort tiltak

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

58

BRÅNÅSHAGEN 18

PROAKTIV.NO

59



Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Det ble satt inn en umerket kurs i sikringsskapet, men elkontroll har blitt tatt av Minel Glomdalen/ Myhre Elektro As

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 60784759

Side 5

60

BRÅNÅSHAGEN 18

Egenerklæringsskjema

Name

Marianne Lien

Date

2026-02-27

Identification

Marianne Lien

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF

Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PROAKTIV.NO

61

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Marianne Lien

27/02-2026
19:05:37

BankID OIDC
High

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Brånåshagen 18
Postnr	2019
Sted	Skedsmokorset
Andels-/leilighetsnr.	/ 18 b
Gnr.	39
Bnr.	422
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1259280
Dato	04.05.2021

Innmeldt av

Magnus Lunder

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket

angir boligens energistandard. Energi­merket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energi­merket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren

angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energi­karakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennom­snittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren

forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Energimerke

A

B

C

D

E

F

G

Lite energieffektiv

Høy andel

Lav andel

Oppvarmingskarakter (andel el og fossilt)

1

PROAKTIV.NO63

HUSORDENSREGLER FOR FRØYATUN BORETSLAG

Innhold

Formål: 1

BESTEMMELSER OM RO I LEILIGHETENE: 2

BRUK AV BOLIGEN 2

 Beboerne skal sørge for: 2

 Andelseier skal alltid oppsøke styret om endringer og installasjoner som: 2

BRUK AV FELLESAREALENE..... 2

KJØRING OG PARKERING 3

DYREHOLD 4

BRANNSIKKERHET 5

ANNET..... 5

 Konsekvenser for brudd på husordensreglene i Frøyatun Borettslag 5

 Terrasser, leegger, gjerder og andre installasjoner..... 6

 Utvendig vedlikehold..... 6

 Balkonger 2. etasje 6

 Snørydding ved inngangspartier 7

 Vedlikehold av hekk og uteareal 7

Vedlegg til husordensreglene:..... 8

1.0 Formål:

- Husordensreglene skal sikre alle beboere et godt og trivelig bomiljø.
- Andelseierne plikter å sette seg inn i og følge bestemmelsene i husordensreglene, og er ansvarlig for at alle som bor i boligen eller er på besøk, overholder reglene.
- Lov om borettslag (Jf.LOV-1960-02-04-2), borettslagets vedtekter, generalforsamlingens vedtak, husordensreglene og rundskriv fra styret, regulerer rettighet og plikter i borettslaget.

2.0 BESTEMMELSER OM RO I LEILIGHETENE:

Som hovedregel skal det være ro i borettslaget mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Ta ekstra hensyn til at de fleste beboere er i jobb fra mandag til fredag.

Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy, bør naboene varsles på forhånd. Det anmodes om at musikkanlegg dempes etter midnatt og at vinduer og dører holdes lukket for å unngå at støy forstyrrer nabolaget.

Det må utvises mest mulig hensyn ved oppussing og vedlikehold av leiligheten, slik at naboene ikke utsettes for unødvendig støy. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til de tider det er til minst mulig sjananse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeid unngås jf. lov om helligdager og helligdagsfred.

3.0 BRUK AV BOLIGEN

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av alle innvendige installasjoner, jf. Vedtektene punkt 5-1.

3.1 Beboerne skal sørge for:

- At brannsikringsutstyr som håndslukkere og røykvarslere til enhver tid fungerer.
- At boligen til enhver tid er tilstrekkelig oppvarmet slik at vann og avløpsrør ikke blir skadet av frost.
- At avtrekksventiler på kjøkken og bad holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i leiligheten.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget (Jf. Forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710).
- Straks melde fra til styret der som det oppdages skadedyr i boligen.

3.2 Andelseier skal alltid oppsøke styret om endringer og installasjoner som kan f.eks. være:

- Ombygging av innvendig vegg med bærende konstruksjon
- Bygging, utvidelse eller rehabilitering av eksisterende terrasse og leegger.
- Installasjon av varmepumpe. Se vedlegg nr 1 for veiledning og retningslinjer.
- Oppsetting av parabolantenne.
- Osv

4.0 BRUK AV FELLESAREALENE

Borettslagsloven § 5-1 gir hver andelshaver enerett til å bruke en bolig i laget, og rett til å bruke fellesareal «til det dei er tenkte eller vanleg bruke til, og til anna som er i samsvar med tida og tilhøva».

Som følge av byggeplanene for borettslag har andelseierne i 1.etasje eksklusiv bruksrett til hageområde tilsvarende stort verandaene i 2.etasje. Ut ifra tegningen er området **stort som 8 kvm**.

Det er ikke slik at eieren av leiligheten i 1.etasje har rett til disponering av felles arealet som naturlig holder til leiligheten. Det er ikke gitt videre noe rett til eksklusiv bruk av arealet utover nevnte i byggeplanene.

Beboere i Frøyatun Borettslag har alle et ansvar for å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, både eget område og fellesarealene.

Beboers bruk av egen balkong/terrasse/uteplass må ikke være til sjenanse eller ulempe for andre i borettslaget.

Andelseier skal utføre nødvendig vedlikehold etter pålegg fra styret og vedtak i generalforsamling.

Fellesarealer skal holdes fri for gjenstander som tilhører beboerne. Ved plassering av barnevogn og sykler under trappene må det tas hensyn til fremkommelighet.

Søppelbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Papp/papir skal sorteres og kastes i egen brønnen. Glass- og metallemballasje skal sorteres i egen brønnen. Avfall skal ikke settes utenfor søppelbrønnene. Miljø- og el-avfall er beboers eget ansvar og skal leveres på egnet sted.

Det må ikke oppbevares restavfall ved inngangspartier eller på balkonger/terrasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette kan tiltrekke skadedyr til boligene.

Det er ikke tillatt å benytte fyrverkeri på borettslagets fellesarealer.

5.0 KJØRING OG PARKERING

Kjøring og parkering er som hovedregel forbudt inne på tunene. Unntak er nødvendig kjøring for av og pålessing, kjøring av funksjonshemmede og utrykningskjøretøy. Vis hensyn og kjør sakte, **maks tillatt fart er 5 km/t.**

Det er ikke tillatt å la kjøretøy gå på tomgang inne på tunene. Det er mange grunner til at de fleste av oss ønsker et så bilfritt miljø på tunene som mulig, dette handler mye om tilgjengelighet (utrykningskjøretøy, rullestoler, sykler, vogner o.l.), men også om at tunene skal være et trygt sted å ferdes for myke trafikanter – både store og små.

Beboere skal benytte sine tildelte parkeringsplasser.

Parkering av campingvogner, tilhenger, store varebiler og lastebiler er ikke tillatt på borettslagets område.

Gjester skal parkere på plasser merket «Gjesteparkering». Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes av gjester som oppholder seg i borettslaget. Gjester kan bruke gjesteparkeringen opp til 3 døgn. Parkeringen over 3 døgn må søkes styret.

Det er ikke tillatt for andelseiere med to biler å parkere på gjesteparkering. Fastboende som bruker gjesteparkeringen kan bli bøtelagt eller pålagt for betaling av leie av parkeringsplass ihht gjeldende priser. Ved særskilte behov kan styret kontaktes.

Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte motorkjøretøy på borettslagets parkeringsplasser, motorvarmerkontakter, gjesteparkering og ellers på borettslagets område. Dette gjelder også lastebiler og busser.

Kjøring til og fra oppgang er bare tillatt i den grad det har med av- og pålessing å gjøre. Man har da lov til å stå utenfor oppgangen etter at bilen effektivt tømt i maks 15 min. Har man behov for å parkere utenfor oppgangene lengre enn 15 min, og ellers på borettslagets område, må man ta kontakt med styret.

Beboere med spesielle behov kan søke styret om tillatelse til å disponere HC-plass for kortere eller lengre tid. HC-plassene skal kun brukes av beboere med spesiell tillatelse fra styret, eller besøkende med godkjent HC-bevis.

Parkeringsplasser som blir ledige etter tildeling av HC-plasser skal tilbys andelseiere med to biler.

Det er ikke tillatt å kjøre ut i Brånåsveien via gangveier i støyskjermen eller kjøre inn til Nedre tun via gangvei mellom parkeringsplass og selve tunet. Reparasjon og vask av kjøretøy er forbudt på borettslagets område.

Hver beboer er ansvarlig for å informere sine besøkende om parkerings- og kjørebestemmelsene i borettslaget.

Borettslaget har etablert 2 LADEplasser på Gjesteparkeringer. Det er KUN elbil/hybrid under lading som er tillat til å disponere disse.

Styret kan rekvirere borttauing av feilparkert kjøretøy. Styret sender ut varsel til alle beboere med tillatelse for elektronisk kommunikasjon med tidsfrist for frivillig fjerning av kjøretøy, og borttauing kan skje uten videre oppfordring eller nytt varsel.

6.0 DYREHOLD

Det er tillatt med dyrehold dog er det ikke tillatt å anskaffe seg utekatt. Dyrehold av uvanlige typer skal søkes til styret før husdyr anskaffes, det gjelder spesiell slanger og andre reptiler. Dyr som kommer på rømmen må meldes til styret.

For dyreholdet gjelder følgende bestemmelser:

- 1) Dyrehold skal ikke være til ulempe for andre beboere i borettslaget.
- 2) Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.
- 3) Hunder skal ikke luftes på borettslagets område eller på egen balkong/terrasse/uteplass. Ekskrementer som hunder eller andre dyr etterlater må straks fjernes.
- 4) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
- 5) Klager over dyrehold som sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel at naboer er redde for dyret, må meldes skriftlig til borettslagets styret. Dyret kan kreves fjernet hvis klagen anses som berettiget og man etter forhandling med partene ikke lykkes i å oppnå en minnelig ordning.

Styret fastsatt at det er forbudt å mate fugler eller dyr i borettslaget. Dette kan tiltrekke seg skadedyr, forsøpling av arealet, terrasser eller balkonger.

7.0 BRANNSIKKERHET

Alle beboere er ansvarlig for å kontrollere at håndslukker og røykvarsler er i forsvarlig stand. Det skal byttes batteri i røykvarsler en gang pr. år. Håndslukker og røykvarsler må ikke fjernes fra boligen. Borettslaget leverer ut batterier ca i november/desember. Brannvesen utfører årlig kontroll av brannapparater og røykvarslere ca i desember hvert år. Kontrollskjema for el.utstyr sendes ut til beboere for utfylling, skal fylles ut og leveres styret etter fastsatt frist.

Sentralavtrekk med avtrekksvifta er på loftet til leiligheter i 2.etasje og er i kjøkkenskap for 1.etasjer. Det anbefales at fettfilter i kjøkkenhette rengjøres minst en gang pr. måned.

Ved installasjon av ildsted skal kopi av «sjekkliste og kontrollerklæring for installasjon av ildsted» leveres styret.

Olje- og gassovner/peiser er søknadspliktig. Søknad sendes til kommunens bygningsråd eller feiervesenet.

Ved feil på elektriske installasjoner plikter andelseier/beboer å utbedre feilen. Utbedring må utføres av godkjent installatør.

Det må ikke monteres downlights i etasjeskille mellom første og andre etasje.

Det må ikke foretas oppussing eller ombygging av leiligheten, som kan føre til at brannceller blir skadet eller fjernet.

Det er kun tillatt å bruke gassgrill eller elektriske griller på balkonger og terrasser.

Propanbeholdere til gassgriller skal oppbevares ute på verandaer/terrasser. Av hensyn til eksplosjonsfaren ved brann er det **IKKE TILLATT** å oppbevare disse i boder eller garasjer.

8.0 ANNET

8.1 Konsekvenser for brudd på husordensreglene i Frøyatun Borettslag

Ved brudd på husordensreglene i Frøyatun Borettslag vil bruddet følges opp med skriftlig varsel fra styret. Varselet vil legge bruddet til grunn og påpeke hvilke utbedringer som må gjøres innen gitt frist i varselet.

Ved gjentatte brudd på ordensregler eller manglende utbedring av tidligere avvik vil bruddet følges opp med ytterligere skriftlig varsel.

Ved 3 varsler rettet mot samme brudd på husordensreglene vil gjeldende forretningsfører kontaktes (f.eks. OBOS) og beboer vil motta varsel om tvangssalg.

Styret kan også bestille eksternt personell for å utbedre avvik dersom beboer ikke gjør dette selv innen 3 skriftlige varsler. I disse tilfellene vil beboer være økonomisk ansvarlig for utbedringen som

gjøres av eksternt personell.

8.2 Terrasser, leegger, gjerder og andre installasjoner

Ved bygging av nye terrasser, endringer av bestående eller oppsetting av leegger og gjerder skal det alltid søkes styret om tillatelse på forhånd. Ved utføring av arbeid før søknad er godkjent i styret vil beboer få pålegg om riving/utbedring på egen bekostning.

Installasjon av markise må søkes til borettslaget før installasjon gjennomføres, markisen må da tilpasses borettslagets praksis fra før.

Det kan bygges terrasser på inntil 25kvm. Høyden på leegger må ikke overskride 180 cm. Høyde på gjerder må ikke overskride 100cm. Redskapskasser, diverse bur og lignende må ikke være høyere enn 100cm.

Fasaden av borettslag : Det er viktig å ha helhet og det skal ikke foretas/bygges noe form av installasjoner eller gjøres inngrep som vesentlig vil endre bygningenes karakter eller utseende.

8.3 Utvendig vedlikehold

Maling og beising av bygninger administreres av borettslagets styre. Borettslaget kjøper inn maling, beis og øvrig utstyr. I henhold til vedtak i generalforsamling i 2009 er andelseier selv ansvarlig for maling og beising av yttervegger som f.eks. leegger ol og annet i tilknytning til egen leilighet, om ikke annet bestemmes i kommende generalforsamlinger.

Borettslaget er ansvarlig for kun bygninger, utvendig vegger balkonger, skilleveger på balkonger og terrasser. Alt annet som er bygget av beboeren er deres ansvar.

Leegger og gjerder må males i husets farge. Det skal benyttes Beckers maling, perfekt akrylat base A, Fargekode:

- Vegger: 0708-Y 15R LYS GUL, 150
- Lister, vinduer og dører: HVIT 5101 0502-Y

Trappegelender, dragere og stolper skal beises med terrassebeis:

- Mahogny kode 9051

Koder er opprinnelig fra byggeåret, så om det finnes ikke det samme maling eller beis, må det sørges for kompatibilitet.

Låser og mekanismer for dører og vinduer må smøres/oljes en gang pr. år i samsvar med vedlikeholds veiledning vedlegg 3. Det må kun benyttes godkjent låsspray (ASSA låsspray) til sylindrlås i utgangsdøren.

8.4 Balkonger 2. etasje

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av balkongene. Det må ikke fylles opp

badebasseng eller oppbevares andre ekstra tunge gjenstander på balkongen som kan ødelegge stabiliteten i balkongens konstruksjon. Snø må fjernes på vinterstid. Max belastning må ikke overstige 300 kg/kvm på grunn av konstruksjonens begrensninger. Snørydding fra 2.etg kan skje ned på borettslagets fellesområde foran leiligheter i 1.etg, inkludert plattinger og «grøntarealer». Snørydding ned på fellesareal må skje med stor forsiktighet for å unngå personskader.

8.5 Snørydding ved inngangspartier

Alle beboere er ansvarlige for rydding av snø fra gangveien og inn til innganger, trapper og postkasser.

8.6 Vedlikehold av hekk og uteareal

Følgende retningslinjer gjelder for vedlikehold av gressplen og hekk som andelseier disponerer:

- Hekken skal ikke være høyere enn 170 cm høy.
- Sidene på hekken skal klippes slik at de er velstelt.
- Gresset foran og bak hekken/gjerdet skal klippes og holdes i orden.
- Det skal ikke monteres gjerder utenfor hekken mot gangvei/fortau.
- Selv om hekken er plantet i tilknytning til den enkelte leilighet, står de på et fellesområde. Styret kan pålegge korrigering og evt. fjerning av ulovlig oppsatt hekk.
- Beboeren skal påse at inngangspartiene er rene for ugress, støv og smuss.

Borettslaget har til disposisjon batteridrevet hekksaks, koster, spader og river som kan lånes ut til beboere for å utføre nødvendig vedlikehold.

9.0 Vedlegg til husordensreglene:

- Retningslinjer for vedlikehold av Ventilasjonsanlegg Flexit i Frøyatun Brl.
- Retningslinjer for vedlikehold av dører og vinduer i Frøyatun Brl.
- Retningslinjer for installasjon av varmepumpe i Frøyatun Brl.

VEDLEGG NR 1

Retningslinjer for installasjon av varmepumpe i Frøyatun Borettslag

1. Hensikt

For at styret skal sikre riktig valg av varmepumpe, og montering av denne, er disse retningslinjene utarbeidet for at det skal skape forutsigbarhet rundt føringer for denne typen installasjoner i Frøyatun Borettslag. Alle beboere ved borettslaget plikter å sette seg inn i retningslinjene før arbeid og kjøp av utstyr gjennomføres. Beboer plikter også å påse at krav stilt i «Avtale mellom Frøyatun Borettslag og beboer» tilfredsstilles og avtalen undertegnes før installasjon.

2. Søknadsprosess

For å installere varmepumpe i Frøyatun Borettslag må det søkes styret om godkjenning før arbeidet påbegynnes jf. Husordensreglene punkt 3.2. Søknaden behandles i førstkommande styremøte såfremt saken er tilstrekkelig opplyst.

Selve søknad om installasjon av varmepumpe rettes til styret sendes til froyatun@styrerommet.no. Det anbefales at følgende forberedelser gjøres før søknad rettes til styret:

- Lese over vedlegg 1 til disse retningslinjene «Avtale mellom Frøyatun Borettslag og beboer», og påse at krav som blir stilt her innfris.
- Fremskaffe bilder/illustrasjoner av hvor varmepumpens montering er tiltenkt.

Så fort styret har mottatt informasjonen som fremkommer over og i «Avtale mellom Frøyatun Borettslag og beboer» kan saken behandles i nærmeste styremøte. Ved godkjent søknad kan arbeid påbegynnes for installasjon

3. Veiledning for valg av pumpe

For at installasjon av varmepumpe i Frøyatun Borettslag forutsetter det at varmepumpen er av typen **luft-til-luft**. Dette betyr at varmepumpen henter varmen fra luften utenfor og blåser den inn i boligen. Andre typer varmepumpe vil ikke godkjennes.

4. Veiledning for installasjon

Følgende vilkår gjelder for installasjon av varmepumpe i Frøyatun Borettslag:

- Installatør må inneha f-gass-sertifisering.
- Varmepumpens utedel skal monteres på balkongen/terrassen på tilhørende gulvstativ (IKKE PÅ VEGGEN).
- Varmepumpen skal ikke monteres direkte på trevegger som deles med naboer.
- Utedelen skal monteres i god avstand fra naboers soveromsvindu, og alltid minst ½ meter over bakken.
- Utedeler skal plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann skal ledes bort.
- Eventuelle avløpsrør skal frostsikres med selvregulerende varmekabel.
- Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanaler.

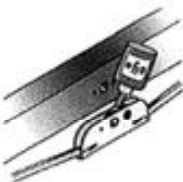
VEDLIKEHOLDSVEILEDNING HORIZONTALT GLIDEHENGSELET UTADSLÅENDE



Åpningsbegrensning
En dråpe olje ved nagler og hvor delene glir mot hverandre.
Ved behov eller minst hvert år.



Glidebeslag
Rengjøring av glideskinnen og litt olje eller sprayfri vaselin.
Ved behov eller minst en gang pr. år.



Lukkemekanisme
Demontering av låsekassen og smøring dersom det oppdages
ending i lyd og friksjon ved åpning.

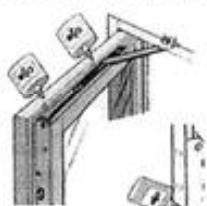


Lukkepress
Espagnoletter kan bøyes forsiktig for å øke lukkepresset.
Alternativt kan en bytte til nye pakninger.

VEDLEGG 3

Side 2

VEDLIKEHOLDSVEILEDNING UTADSLÅENDE BALKONDØR



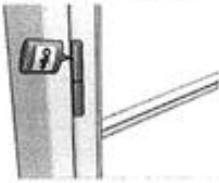
Luftbrems
I vinkeloverføringen og på sidene av den glidende metallkassen må det
oljes en gang i året.



Espagnolett
Ved alle lukkevelene og i smørehullet over låsekassen i vriderhøyde
må det smøres hvert år.



Hengsle
Et par dråper olje hvert år i smørehullet på siden er nødvendig for
ikke å få ødeliggende slitasje.



Lukkepress
For å øke lukkepress må en demontere sluttblykke og endre
fasongen på dette, alternativt skifte tettelist.

VEDLEGG 3

Side 3

Vedtekter for Frøyatun Borettslag

org nr 989 587 374

Vedtektene er vedtatt på stiftelsesmøtet 16. februar 2006.
Endret i generalforsamling 4. juni 2007.
Endret i ekstraordinær generalforsamling 26. august 2010.
Endret i generalforsamling 10. mai 2012.
Endret i ekstraordinær generalforsamling 18.10.2022.
Endret i generalforsamling 06.06.23

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Frøyatun Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Skedsmo kommune og har forretningskontor i Oslo.
- (2) OBOS Eiendomsforvaltning er lagets forretningsfører.
- (3) Borettslaget er frittstående og er ikke tilknyttet boligbyggelaget.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det praktiseres ingen forkjøpsrett for Frøyatun Borettslag.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av

boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg,

vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre, som skal bestå av en styreleder og kan ha minst 2 andre styremedlemmer. Styre kan også ha 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og andre medlemmer er inntil to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3)Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Frøyatun borettslag kan ha en valgkomité.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 med ikrafttredelse 15.8.2005.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

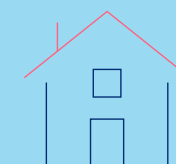
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Brånåshagen 18, 2019 SKEDSMOKORSET. Gnr. 39, bnr. 422, i SKEDSMOKORSET kommune, oppdragsnr.: 1510260070
Megler: Edvard Nyberg, mobil: 95476994, e-post: en@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Edvard Nyberg

Partner/Eiendomsmegler

954 76 994

en@proaktiv.no

PROAKTIV

Aure og Valskaar AS

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no